



Comune di Castelforte

Provincia di Mantova

PERIZIA ESTIMATIVA DELLA CAPPELLA "PANIZZA" UBICATA NEL CIMITERO COMUNALE DI CASTELBELFORTE

PREMESSA

La presente relazione riguarda la valutazione dell'immobile di proprietà comunale, da affidare in concessione per un periodo di 99 anni, eventualmente rinnovabile per altri 99, consistente in una cappella gentilizia già denominata "Famiglia Panizza".

Dopo aver eseguito sopralluogo presso il bene di proprietà del Comune di Castelforte e dopo aver reperito i dati tecnico-economici del caso, di seguito si espongono i risultati della valutazione.

La presente relazione riferisce circa il criterio di stima adottato ed i conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché i conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato per la concessione dell'immobile in oggetto.

Detto valore è determinato nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione:

La cappella gentilizia "Famiglia Panizza", meglio individuata nello stralcio planimetrico allegato alla presente, si trova all'interno della parte vecchia del Cimitero comunale ed un tempo addossata al muro di cinta ad est. Si raggiunge dall'ingresso principale di Via Cimitero percorrendo il viale centrale fino alla Cappella Centrale e poi imboccando il vialetto a destra.

Sul prospetto frontale è indicata l'epigrafe (mancante di alcune lettere) Famiglia Panizza.

Epoca di costruzione:

Il concessionario Omero Panizza avanzò richiesta di concessione dell'area in data 8/4/1900 e la richiesta fu accolta con atto di concessione n. 41 di Rep. del 18/9/1900 (Allegato 1), per la costruzione di una tomba di famiglia con l'esclusione di tempi e tempietti. Fu realizzata pertanto una tomba di famiglia in analogia con altre che si trovano nella zona di medesima epoca.

Successivamente e precisamente nel 1938 la sig.ra Melli Anna vedova del Dott. Panizza Omero, chiese di poter erigere al posto della semplice tomba di famiglia un tempietto o cappella gentilizia. Tale richiesta reiterata in più occasioni fu definitivamente accolta dal commissario Prefettizio solo in data 22 agosto 1938 con atto deliberativo n. 267/189.

Descrizione dell'immobile:

L'area in concessione corrisponde alla superficie coperta della cappella che, tralasciando le modulazioni volumetriche di carattere decorativo, ha una forma pressoché rettangolare di circa m. 2.10 x 4.00 = 8.40 mq.

Al piano di calpestio della cappella, rialzato di circa 40 cm, si accede salendo due gradini inseriti nel prospetto e superando il cancello in ferro lavorato del portale d'ingresso.

L'altezza della cappella che presenta una copertura con andamento ad arco è, al colmo, di circa m. 4.00.

La cappella possiede, una camera ipogea sottostante di pari superficie, non immediatamente accessibile, con accesso dal pavimento della cappella.

All'interno, sulla parete di fronte all'ingresso, si trova un'edicola in marmo bianco e altare in pietra decorato con le foto dei defunti ospitati attualmente nella cappella.

Le pareti e la cupola sono intonacate e l'intonaco risulta in più parti in pessime condizioni.

NUMERO E DESCRIZIONE DELLE SEPOLTURE:

Si precisa che la situazione di fatto non sembra consentire un uso a norma della cappella, poiché la tumulazione deve avvenire in loculi accessibili singolarmente.





Comune di Castelforte

Provincia di Mantova

Il vano per la tumulazione è probabilmente da ristrutturare poiché non adeguato alle norme di polizia mortuaria vigente.

Da quanto agli atti, e da quello che risulta anche dalle iscrizioni sulle lapidi, risultano tumulate le salme almeno 6 salme.

Le spese di estumulazione saranno a carico del Concessionario, a cui il manufatto viene concesso nello stato di fatto in cui si trova.

CARATTERISTICHE DI RIFINITURA E MATERIALI DI COSTRUZIONE

Struttura: in muratura di mattoni pieni;

Esterni: basamento in pietra, portale in pietra e marmo e cemento stampato; cornici e rosoni in cemento e/o marmo;

Interni: in intonaco;

Pavimentazioni: in marmo (è il basamento della precedente tomba)

Infissi: cancello in ferro;

Copertura: struttura portante realizzata in legno con sovrastanti tegole a coppo.

Stato di conservazione: Considerando una scala di valori di cinque categorie: buono - discreto - sufficiente - cattivo - pessimo, lo stato di conservazione della cappella può considerarsi pessimo.

In particolare il tetto risulta in pessime condizioni, all'interno gli intonaci sono in gran parte mancanti, con la presenza di erbe infestanti.

Stato di fatto e vincoli: come si evince dalla documentazione fotografica, la cappella oggetto di stima non ha avuto nel tempo una manutenzione costante: pertanto ad oggi le finiture ed in generale la struttura richiedono interventi di manutenzione e restauro al fine di renderla utilizzabile.

E' pertanto necessario intervenire radicalmente sia per quanto concerne l'esterno (copertura, elementi decorativi) sia per la parte interna (intonaci, pavimentazione).

Si evidenzia che rimane nella discrezionalità del Concessionario la determinazione del numero delle sepolture, non essendo stabilito, né dal Regolamento di Polizia Mortuaria né dal Piano Regolatore Cimiteriale, un quantitativo minimo e/o massimo.

Le modalità di intervento sull'immobile sono quelle stabilite dal Piano Regolatore Cimiteriale, dal Regolamento di Polizia Mortuaria, e quelle che verranno stabilite nel parere da parte della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, poiché trattandosi di manufatto avente più di 70 anni, lo stesso ricade sotto il vincolo della D. Lgs. 42/2004, fermo restando le norme generali dettate dal D.P.R. 380/2001 e dal vigente Regolamento Igienico Sanitario.

Si precisa inoltre che la concessione della cappella avrà la durata stabilita dal vigente Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria, pari ad anni 99 eventualmente rinnovabili per altri 99.

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è determinare il più probabile valore dell'immobile alla luce della particolarità del manufatto e del suo carattere voluttuario, che lo colloca al di fuori dal mercato dell'edilizia corrente.

Al valore dell'immobile andrà aggiunto il prezzo, non soggetto a rialzo, per la concessione del diritto d'uso di aree per la costruzione edicole funerarie, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 39 del 28/5/2015, fissato in €. 1.000,00/mq.

CRITERI DI STIMA

Con riferimento ai criteri generali di stima si procederà ad introdurre dei parametri di carattere analitico, da cui poi si arriverà ad una stima finale complessiva di carattere sintetico, in considerazione della peculiarità dell'immobile.





Comune di Castelforte

Provincia di Mantova

Il primo dato analitico è il costo di costruzione ipotizzabile per un edificio analogo realizzato con i materiali e le tecniche costruttive dell'epoca, con mano d'opera formata e specializzata per i tempi (scultori, scalpellini, fabbri, decoratori e stuccatori, ecc.) rapportato agli attuali costi.

Tale costo di costruzione, considerato il complessivo sviluppo volumetrico della cappella, compresa la camera ipogea, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in €/mq 3.500,00.

Il secondo dato analitico, da portare in detrazione, è la stima del costo degli interventi di restauro e risanamento conservativo, da sostenere in relazione all'attuale stato di conservazione del manufatto.

Tale costo per il recupero del manufatto, considerato il complessivo sviluppo volumetrico della cappella, può stimarsi, sulla base di una valutazione sintetica in €/mq. 1.800,00

Pertanto, procedendo con il criterio analitico, il valore della cappella è determinato dal costo di costruzione deprezzato dei costi necessari per il restauro, pari quindi a €/mq 1.700,00

Tale valore andrà incrementato del plusvalore determinato dai pregi storici artistici ed ambientali, da applicarsi in percentuale sul valore precedentemente determinato.

1) Pregio storico: di norma, nelle stime di edifici di carattere voluttuario, l'incremento per "pregio storico" è valutato fino al 10%. Trattandosi, nel caso in esame, di una costruzione del 1938 e quindi di una tra le cappelle più antiche del Cimitero, si ritiene di fissare l'incremento per pregio storico nella misura massima del 10 %.

2) Pregio artistico: analogamente, l'incremento per pregio artistico è di norma valutato fino al 20%.

La presente cappella, così come descritta e visibile dalla documentazione fotografica, non risulta essere un manufatto particolarmente originale dal punto di vista architettonico e si ritiene di fissare l'incremento per pregio artistico nella misura del 3 %.

3) Pregio ambientale: per la posizione della cappella all'interno dell'area cimiteriale e il buon inserimento nel contesto, si ritiene di fissare l'incremento per pregio ambientale nella misura massima del 5 %.

Pertanto il valore complessivo della Cappella è così determinato:

Costo di costruzione a nuovo:

Superficie cappella x Costo costruzione → $8.40 \times 3.500,00 = 29.400,00 \text{ €}$

Costo degli interventi di restauro, con giudizio di conservazione: pessimo.

Superficie cappella x Costo restauro → $8.40 \times 1.800,00 = 15.120,00 \text{ €}$

Da cui:

Valore cappella da incrementare = Costo di costruzione - Costo del restauro

→ $\text{€ } 29.400,00 - \text{€ } 15.120,00 = \text{€ } 14.280,00$

1) incremento per pregio storico: + 10 %: → $\text{€ } 14.280,00 \times 10\% = \text{€ } 1.428,00$

2) incremento per pregio artistico: + 2 %: → $\text{€ } 14.280,00 \times 2\% = \text{€ } 285,00$

3) incremento per pregio ambientale: + 5 % → $\text{€ } 14.280,00 \times 5\% = \text{€ } 714,00$





Comune di Castelforte

Provincia di Mantova

Totali incrementi = € 2.427,00

- Valore cappella incrementato: $14.280,00 + 2.427,00 = € 16.707,00$
- Valore immobile arrotondato = € 16.700,00
- Tariffa per concessione area = € 8.400,00 (non soggetti a rialzo)
- Valore complessivo della cappella = € 16.700,00 + € 8.400,00 = € 25.100,00

A questo valore dell'immobile occorre inoltre detrarre il valore delle operazioni di estumulazione e sistemazione delle salme presenti. Tale operazione resa particolarmente difficile dalle condizioni in cui si dovrà operare per estrarre le salme dal cunicolo ipogeo con accesso dall'interno della Capella stessa e stimabile in € 4.000,00

Valore complessivo da porre a base d'asta = € 25.100,00 - € 4.000,00 = € 21.100,00, di cui € 8.400,00, il valore di concessione dell'area.

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto delle difficoltà per effettuare le operazioni cimiteriali di bonifica del sito; tenuto conto del valore storico della cappella e dei lavori edili di ristrutturazione da eseguire, l'effettivo costo rimane subordinato al margine di discrezionalità del Concessionario, soprattutto in merito prevedibile consistenza ricettiva della struttura.

Pertanto, il valore da porre a base d'asta pari a €. 21.100,00 per la concessione dell'immobile, oltre alla tariffa di €. 8.400,00 (*non soggetti a rialzo*) per la concessione d'uso del suolo, per un totale di € 21.100,00 è da ritenersi il valore più probabile dell'immobile in questione.

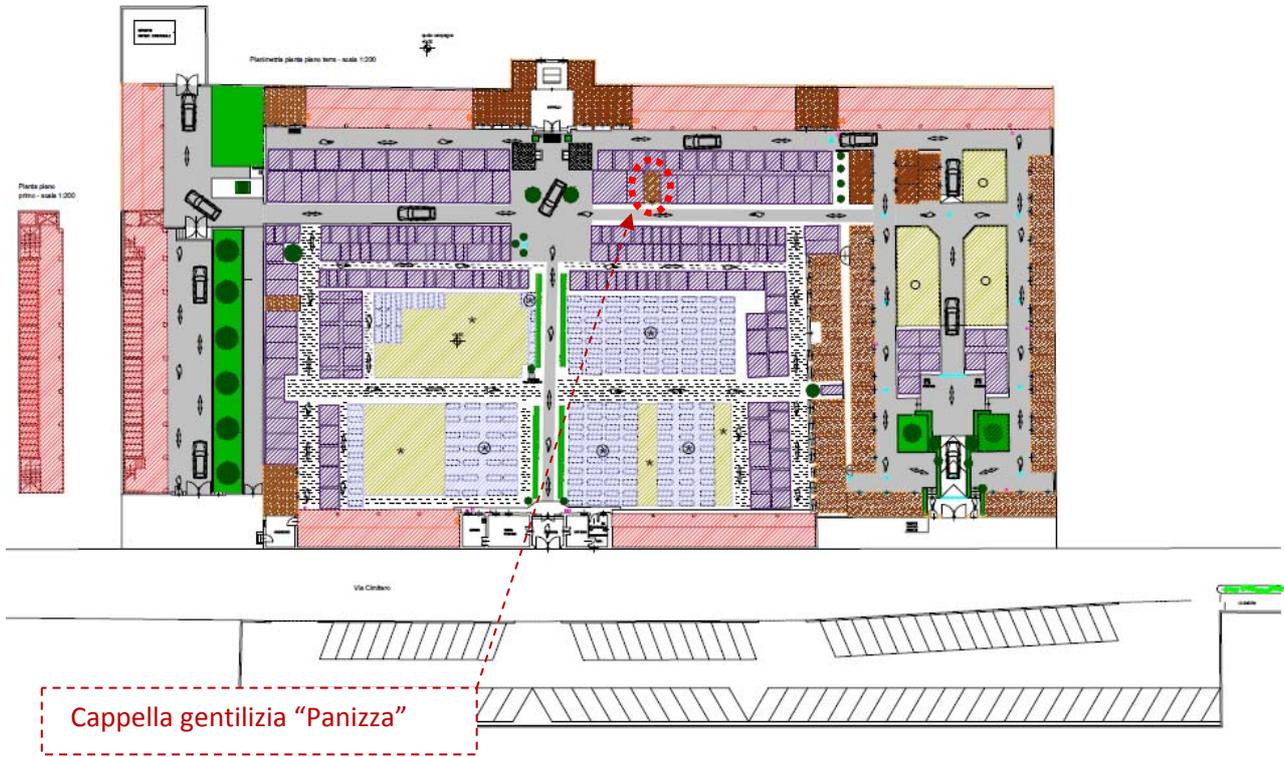
Il responsabile del servizio
Maestrelli Geom Fabio

Allegati:

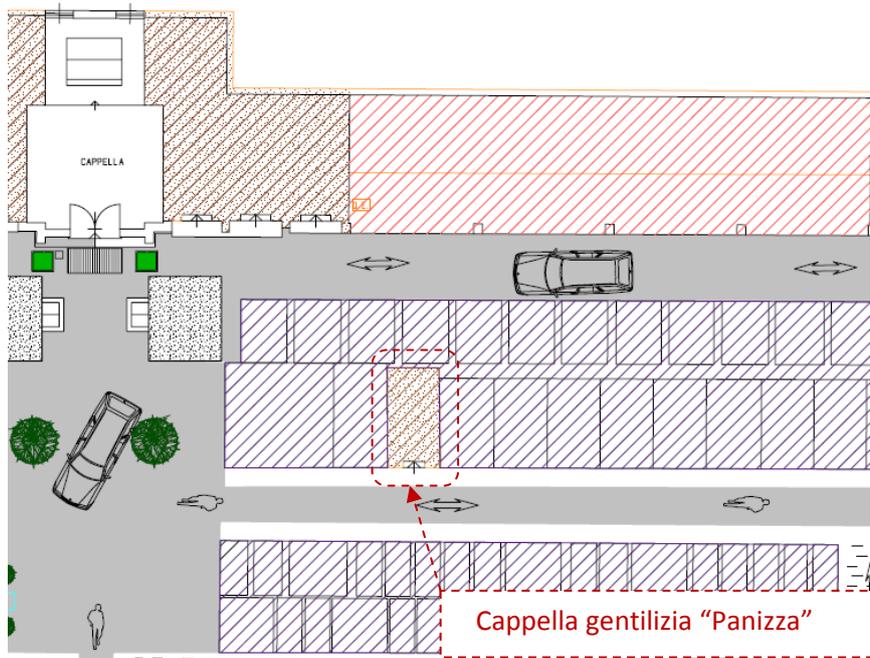
Documentazione fotografica e grafica



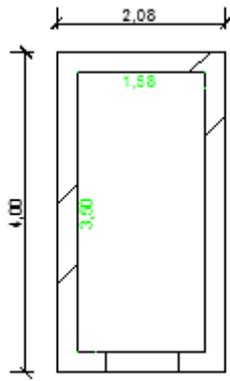
Planimetria generale del cimitero comunale



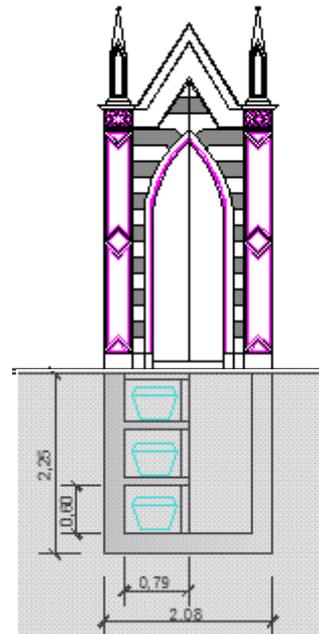
Individuazione Cappella Gentilizia



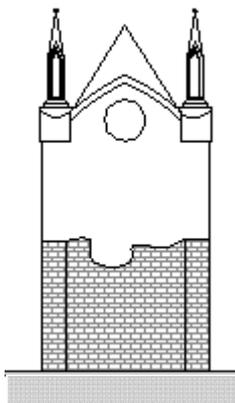
Elaborato grafico rappresentativo



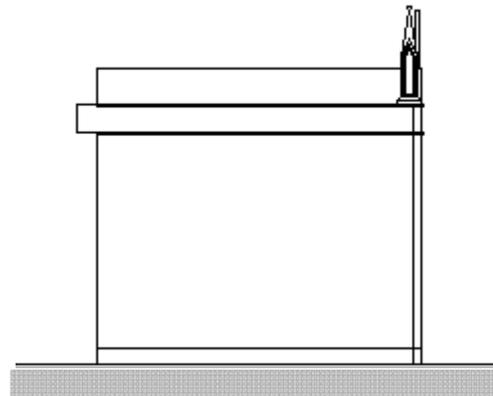
Pianta



Prospetto ed interrato



Prospetto retro

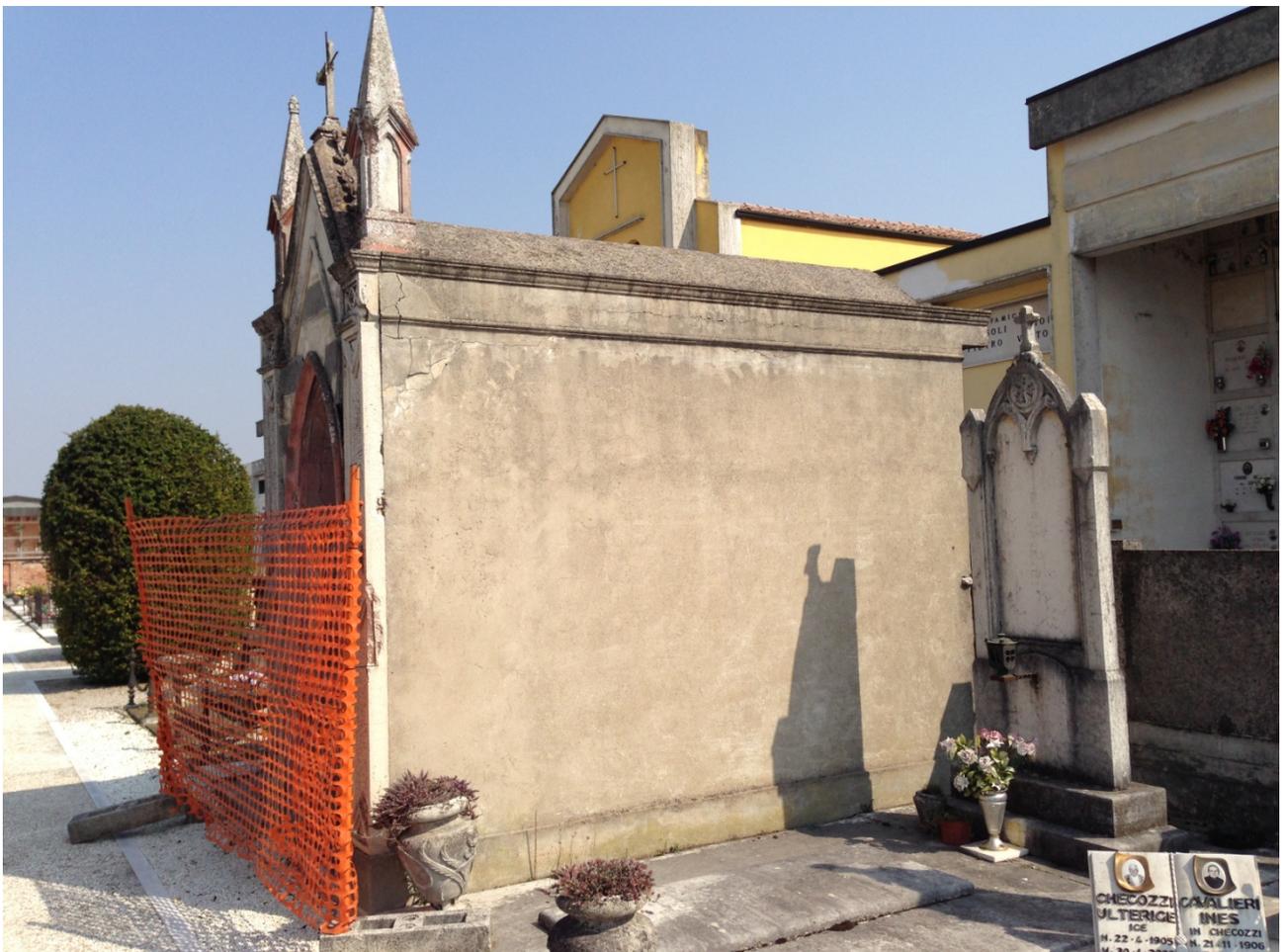


Prospetto fianco



Prospetto

Fianco destro





Retro

Fianco sinistro





Altare interno



Pavimento



Particolare 1



Particolare 2



Particolare 3



Particolare 4



Particolare 5



Particolare 6



Particolare 7



Particolare 8